

WVG
GREIFSWALD



Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald



GESCHÄFTSBERICHT **2006**

Inhalt

3 – 4	Vorwort
5	Führungswechsel bei der WVG
6 – 7	Mieterbeiräte in Schönwalde I und II
8 – 10	Lagebericht Geschäftsjahr 2006
11 – 16	Geschäftsverlauf und Lage der WVG mbH Greifswald
17 – 18	Grund zum Feiern
19 – 20	Vermögenslage
21 – 22	Finanzlage
23	Ertragslage
24 – 25	Die Welt zu Gast bei Freunden
26 – 29	Beteiligungen
	Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung
30 – 31	Städtebaulicher Ideenwettbewerb
32 – 34	Vorgänge von besonderer Bedeutung
	Prognosebericht/Chancen und Risiken
35 – 36	Das Steinere Antlitz der Alma Mater
37	Ausbildung junger Immobilienkauffrauen und -männer
38 – 39	Bilanz
40	Gewinn- und Verlustrechnung
41 – 42	Seniorenwohnen im Ostseeviertel-Parkseite
43 – 49	Anhang zum Jahresabschluss 2006
50 – 51	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
52 – 53	Ausbau der zweiten Etage der WVG-Geschäftsstelle
54 – 55	Entwicklung des Anlagevermögens
56 – 57	Verbindlichkeitspiegel
58	Bericht des Aufsichtsrates



Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) schaut zurück auf ein positives und erfolgreiches Geschäftsjahr 2006. Neben der Erweiterung des Vermietungssegmentes und der Etablierung des Wohnungsverkaufs sowie der Immobiliendienstleistung war das Geschäftsjahr 2006 erneut durch bauliche Veränderungen, Sanierung und Modernisierung der Häuser in unserem Bestand geprägt.

Mit rund 10.200 eigenen Wohnungen hält die WVG einen großen Anteil am Greifswalder Wohnungsmarkt. 2.240 Eigentumswohnungen sowie 515 fremdverwaltete Wohnungen zählten 2006 ebenfalls dazu. Die erfolgreiche Privatisierung der WVG und die dadurch gewonnenen Mittel können somit weiterhin zur Unterstützung der Finanzierung zukünftiger Aufgaben eingesetzt werden.

So fordert die verstärkte Ausrichtung der WVG an wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen beispielsweise ein flexibles Agieren und Reagieren auf dem Wohnungsmarkt, die Sensibilität für den unmittelbaren Bedarf von Mietern und Eigentümern. Mit der Gründung von Mieterbeiräten im Sommer und Herbst 2006 hat die WVG dieser Entwicklung Rechnung getragen. „Miteinander Wohnen und Leben“ war 2006 einmal mehr ganz bewusst „unsere Sache“. Die erfolgreiche Verbindung von Kundennähe und Effizienz galt als oberstes Ziel der WVG-Geschäftsführung. Ein ausgezeichnete Kundenservice und beste Mieterbetreuung stehen dabei nach wie vor im Vordergrund, wobei wir versuchen, unseren unterschiedlichen Zielgruppen wie Studenten, Singles, Familien und Senioren durch Erarbeitung weiterer attraktiver Angebote und Erschließung neuer Marktsegmente noch mehr gerecht zu werden.

Die Bereitstellung seniorengerechter Wohnungen war für die WVG 2006 z. B. besonders wichtig und nimmt auch in der Mehrjahresplanung einen großen Posten ein. In Zusammenarbeit mit einem Greifswalder Pflegedienst hat die WVG 2006 in der Rigaer Straße 21 – 22 42 seniorengerechte Wohnungen an Mieter im besten Alter übergeben. Ab 2007 sind weitere Seniorenwohnungen für die Sanierung sowie im Neubau vorgesehen. Das Thema bleibt wohnungspolitisch für die WVG auch in den kommenden Jahren weiterhin von großer Bedeutung.

2006 konnten mit Übergabe der Bauabschnitte Rigaer Straße 18 – 20, Vilmer Weg 2/3 sowie Tallinner Straße 6 zwei weitere Bauabschnitte des Stadtumbauprojektes im

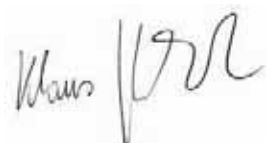
Vorwort

Ostseeviertel-Parkseite realisiert werden. Alle Mieter zogen planmäßig 2006 in die frisch sanierten Wohnungen ein, darunter auch die Mieterin der 200. Wohnung, die im Umgestaltungsgebiet Ostseeviertel-Parkseite fertig gestellt wurde.

Darüber hinaus lag 2006 das größte Augenmerk der WVG auf der Wohnumfeldgestaltung sowie der Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderten sozialen und demografischen Bedingungen in der Universitäts- und Hansestadt. Zu nennen sind hier z. B. die Fassadensanierung und Schaffung kleinerer Wohnungen in Schönwalde I sowie die Sanierung des Komplexes Kuhstraße 40 – 42, Friedrich-Loeffler-Straße 2 – 5 und Schützenstraße 13.

Neben den zahlreichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen hat die WVG im Geschäftsjahr 2006 bereits auch Neubautätigkeiten vorgesehen. Im Rahmen eines durch die WVG initiierten städtebaulichen Ideenwettbewerbs für Erschließungs- und Bauträgermaßnahmen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden Vorschläge für die Überbauung von B-Plan-Gebieten und Quartieren in der Innenstadt, an der „Alten Brauerei“ sowie in Schönwalde I/West evaluiert. Je nach Machbarkeit wird die WVG 2007 die Realisierung der vorgeschlagenen Projekte in kleinen Teilabschnitten mit der Universitäts- und Hansestadt abstimmen, so dass in den Folgejahren eine Umsetzung erfolgen kann. Die entsprechenden Investitionspläne wurden bereits angepasst und in die mittelfristige Planung der WVG integriert. Weitere bedeutende Punkte darin sind die Fortführung des Stadtumbaus Ost sowie die beginnende Stadthallensanierung im Baujahr 2007.

In Hinsicht auf die Schaffung von Wohn- und Lebensqualität nehmen wir so unsere Verantwortung gegenüber den Bürgern Greifswalds immer wieder aufs Neue wahr. Als Teil der Universitäts- und Hansestadt orientieren wir unser Planen und Handeln zuverlässig an den Bedürfnissen der Bewohner unserer Stadt. Wir sind stets nah an den Meinungen unserer Mieter und setzen in allen Bereichen auf persönliches Miteinander und faire Partnerschaft.



Klaus Holzportz
Geschäftsführer



Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der WVG vom 24. März 2006 bestellte der Gesellschaftervertreter, der Oberbürgermeister Dr. Arthur König Herrn Klaus Holzportz zum neuen Geschäftsführer der WVG. Der Diplom-Ökonom ist bereits erfolgreicher Geschäftsführer der Stadtwerke Greifswald GmbH und zeichnet sich vor allem durch seine langjährige Erfahrung in der Leitung eines kommunalen Unternehmens als neue Führungsperson der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald aus.

Klaus Holzportz formulierte mit Antritt seiner neuen Position klare Zielsetzungen. Gemeinsam mit den Mitarbeitern und Geschäftspartnern der WVG wird das Handeln des Unternehmens verstärkt an den wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen des Marktes aus-

gerichtet. Nur so können die vielfältigen Aufgaben der WVG bis hin zur Sanierung der Stadthalle und zum Stadtumbau Ost bestmöglich umgesetzt werden. Die Interessen der Mieter und deren soziale Belange stehen dabei nach wie vor im Vordergrund. Klare innerbetriebliche Strukturen und ein ausgezeichneter Kundenservice werden die Arbeit der WVG auch zukünftig prägen. Stetige Mitarbeitermotivation und dabei die gleichzeitige Verbesserung der Mieterbetreuung und -kommunikation bilden die Kernpunkte des neuen Führungskonzeptes, wobei das hergebrachte Kredo des kommunalen Greifswalder Wohnungsbaus einmal mehr festgeschrieben wird. Miteinander Wohnen und Leben ist Sache der WVG. Die grundsätzliche Ausrichtung der Geschäftspolitik bleibt so auch nach dem Führungswechsel erhalten.

Kontinuität im Umgang mit Mietern und Kunden sowie erstklassiges Qualitätsmanagement stehen dabei im Vordergrund der Unternehmenskommunikation der WVG mbH Greifswald.

Führungswechsel

bei der WVG

Klaus Holzportz wird zum neuen Geschäftsführer der WVG mbH Greifswald bestellt



Mieterbeiräte in Schönwalde I und II

Wahl und Konstituierung der neuen Mietervertretungen in Greifswalds größten Wohngebieten

In Vorbereitung einer organisierten Interessenvertretung der Mieter gegenüber der WVG unternahm die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald Ende Juni 2006 erste konkrete Maßnahmen zur Bildung von Mieterbeiräten. Alle Bewohner der Stadtteile Schönwalde I und II wurden in einem Rundschreiben über die geplante Einrichtung organisierter Mietervertretungen informiert und eingeladen, sich persönlich im eigenen Karree zu engagieren. Im Rücklauf gingen daraufhin insgesamt 180 Vorschläge und Kandidaturen bei der WVG ein, darunter allein 120 Zuschriften interessierter Mieter aus Schönwalde I.

Mitte Juli konnten somit bereits alle Kandidaten zu einer ersten Informationsveranstaltung in die Geschäftsstelle der WVG gebeten werden. Seitens der WVG waren die Stadtteile Schönwalde I und II zuvor in Karrees eingeteilt worden, deren potentielle Mietervertreter jeweils zu einem ersten vorbereitenden Treffen zusammenkamen. Tagesordnungspunkte waren dabei sowohl die Vorstellung des Tätigkeitsbereiches von Mieterbeiräten als auch die Berufung von Wahlausschüssen. Die Erstellung des Wählerverzeichnisses, der Versand von Stimmzetteln an alle wahlberechtigten Mieter sowie die Auszählung der Stimmen nach Durchführung der Briefwahl lag nunmehr in den Händen der Wahlausschüsse.

Kompetente Unterstützung erfuhren die Mietervertreter dabei jederzeit durch ein

engagiertes Wahlhelferteam aus sachkundigen WVG-Mitarbeitern, das den Prozess der Konstituierung der fünf neuen Mieterbeiräte bis hin zur Organisation der ersten Sitzungen und Wahl der Beiratsvorsitzenden begleitete. Langfristig ist darüber hinaus jedem Mieterbeirat eine mit dem Karree vertraute Mieterbetreuerin der WVG zur Seite gestellt. Sie übernimmt protokollarische Aufgaben sowie einen Teil des Schriftverkehrs und fungiert als unmittelbares Bindeglied zwischen Mieterbeirat und Wohnungswirtschaft.

Dabei erhofft sich die WVG durch das Wirken der Mieterbeiräte vor allem positive Effekte auf zwischenmenschlicher Ebene. Die Mieterbeiratsmitglieder nehmen vermittelnde Funktion vor allem zwischen Mietern und Wohnungsverwaltung ein. Sie stärken die Identifikation der Mieter mit ihrem Wohnumfeld, indem sie angeregt durch vielfältige Meinungen und Ideen beispielsweise für die Modernisierung von Wohnhäusern oder Umgestaltung von Außenanlagen Empfehlungen formulieren und diesen innerhalb der WVG Raum geben. Das Engagement der Mieterbeiräte weckt das Interesse der Bewohner an ihrer Wohnsituation, kann Probleme in der Hausgemeinschaft einer Lösung zuführen und Streitigkeiten der Mieter schlichten. In beratender und vorschlagender Position helfen Mieterbeiräte, die Kundenfreundlichkeit der Wohnungsbau- und Verwal-



Konstituierende Sitzung eines Mieterbeirates im Mieterbeiratsbüro in der Gustebiner Wende 3 b

tungsgesellschaft mbH Greifswald weiter zu verbessern und tragen einen erheblichen Teil zur Steigerung der Mieterzufriedenheit bei.

Erste Anfragen vonseiten der Mieter wurden im Nachgang der konstituierenden Sitzungen durch die Mieterbeiräte bereits im November 2006 im Rahmen erster Arbeitstreffen besprochen. Alltagsnahe Themen wie Stellplatzsituation, Abfallgebührenordnung und Haustierhaltung in den Wohnanlagen Schönwaldes standen zur Diskussion. Entsprechende Maßnahmen konnten daraufhin zeitnah eingeleitet und noch bis Jahresende umgesetzt werden. Tatkraft und ergebnisorientiertes Arbeiten begleiteten den Start der Mieterbeiräte in ihre Amtszeit. Für die Dauer von fünf Jahren sind die Mietervertreter nun vertrauensvoller Ansprechpartner für alle Mieter ihres Karrees sowie kompetente Kontaktpersonen für verantwort-

liche Mitarbeiter der WVG. Im Mieterbeiratsbüro in der Gustebiner Wende 3b stehen sie Mietern einmal monatlich für Gespräche zur Verfügung. Die WVG hat vor Ort Bürotechnik und -ausstattung bereitgestellt, die den Mieterbeiräten ein ordentliches und uneingeschränktes Arbeiten in angenehmer Atmosphäre ermöglichen.

Im Sinne des „Miteinander Wohnens und Lebens“ gilt das Interesse des Unternehmens hierbei voll und ganz der Pflege und Förderung einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den Mietern in Greifswalds zahlenmäßig stärksten Wohngebieten. Die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter vor Ort können somit stärker als bisher in das Quartiermanagement sowie die technisch-bauliche und soziale Betreuung der einzelnen Wohngebiete einfließen und realisiert werden.



Lagebericht Geschäftsjahr 2006

Konjunkturelle Entwicklung 2006/2007

Deutsche Wirtschaft
kräftig gewachsen

Immobilien- wirtschaft

Beitrag
zur wirtschaftlichen
Gesamtleistung
11,8 %

Bauland

Starker Anstieg
der Baulandpreise

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5 % erhöht. Das ist die stärkste wirtschaftliche Belebung seit dem Boomjahr 2000.

Die Wachstumsimpulse im Jahr 2006 kamen sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Dazu trugen vor allem die Bruttoanlageninvestitionen bei, die so stark gestiegen sind wie noch nie nach der Vereinigung. In Ausrüstung wurde nochmals deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+ 7,3 %) und auch die Bauinvestitionen sind nach der jahrelangen Schwächeperiode kräftig gestiegen (+ 3,6 %). Im Inland wurde jedoch nicht nur mehr investiert, sondern auch stärker konsumiert. Der private Konsum legte nach zwei nahezu stagnierenden Jahren um 0,6 % zu und der Staat erhöhte seine Konsumausgaben um 1,7 %. Daneben präsentierte sich der Außenhandel weiterhin sehr dynamisch. Die Wachstumsraten der Im- und Exporte haben sich im Vergleich zu 2005 fast verdoppelt. Dabei waren die realen Exporte mit 12,4 % wiederum stärker gestiegen als Importe (+ 12,1 %).

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Gemessen an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung, die den Produktionswert bzw. Umsatz aller Wirtschaftsbereiche minus aller bezogenen Vorleistungen anderer Sektoren beziffert, erreicht der Wirtschaftszweig der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft einen Anteil von 11,8 %. In absoluten Zahlen erreicht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2002 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 230 Milliarden EUR. Im Vergleich dazu entstand beispielsweise im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 85 Milliarden EUR. Die Automobilbranche verzeichnete insgesamt 73 Milliarden EUR und die chemische Industrie erreichte einen Beitrag von 44 Milliarden EUR.

Trotz des anhaltenden Rückgangs im Wohnungsneubau haben die Baulandpreise in Westdeutschland in den vergangenen Jahren einen drastischen Preissprung gemacht. Mit 135 EUR lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis baureifen Landes 2005 um fast die Hälfte (+ 46,7 %) über dem für 2002 ermittelten Wert von 92 EUR und um 4,7 % über dem Betrag von 129 EUR im Jahre 2004. Auch in Ostdeutschland sind die Baulandpreise im Jahr 2005 von 45 EUR auf 51 EUR (+ 13,3 %) gestiegen. Sie lagen damit nur unwesentlich über dem Niveau von 2002 mit 50 EUR.



Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2006 um 1,0 % gestiegen. Damit lag ihr Anstieg nahezu gleich hoch wie 2005 und 2004 mit jeweils 0,9 %. Die Steigerung der Nettokaltmieten lag somit im Jahre 2006 unterhalb der Lebenshaltungskosten Steigerung von 1,6 %.

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin im Jahre 2006 erneut deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,2 % lag der Anstieg mehr als viermal so hoch wie die Inflationsrate mit 1,6 % und blieb nur wenig unter der Rate von 2005, als sich die Nebenkosten sogar um 7,8 % verteuert hatten.

Mieten

Stabile Mieten

Wohnnebenkosten mit überproportionalem Anstieg

**Arbeitslosenquote
der Universitäts- und
Hansestadt Greifswald
(31. Dezember)**

Jahr	Quote in %
2003	19,4
2004	22,5
2005	18,3
2006	17,3

Damit liegt die Arbeitslosenquote in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der für Mecklenburg-Vorpommern (17,6 %).

**Bevölkerungsentwicklung
in der Universitäts-
und Hansestadt Greifswald
(31. Dezember)**

Jahr	Einwohner
2003	52.253
2004	52.150
2005	52.850
2006	53.021

Die Tendenz zur Abnahme der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist rückläufig. Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sind nochmals ausführliche Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abzuleitenden Wohnungsbedarf erstellt worden. Diese Analyse bildet die Grundlage für die weitere Unternehmensplanung. Die Bevölkerungsentwicklung in Greifswald – ausgehend von 53.210 Einwohnern in 2001 – bewegt sich innerhalb des Prognosekorridors des ISEK.

Prognosekorridor

	Einwohner mit Hauptwohnsitz	
	„regional realistisch“	„Prozesskonstant“
2005	51.339	50.020
2010	49.285	46.877



Geschäftsverlauf und Lage der WVG mbH Greifswald

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2006 im Wesentlichen ihre Tätigkeit auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Verwaltung von Wohneigentum sowie auf die Fremdverwaltung (Betreuungstätigkeit) konzentriert.

Durch die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms stellt die Gesellschaft die langfristige Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Greifswalder Wohnungsanbietern sicher.

Zum 31. Dezember 2006 verwaltete die Gesellschaft insgesamt 16.407 Verwaltungseinheiten, darunter 10.179 eigene Wohnungen. Außerdem wurden 1.458 Wohnungen fremdverwaltet.

Jahr	WVG-eigene Wohnungen	WVG-eigene Einstellplätze/Carports
2002*	11.028	2.189
2003*	10.875	2.589
2004*	10.620	3.630
2005	10.339	3.677
2006	10.179	4.258

* Die Zahlen für die Jahre 2002 bis 2004 sind inklusive der Bestände des ehemaligen Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH.

Die Veränderungen im eigenen Wohnungsbestand ergeben sich zum größten Teil aus dem Abriss von drei Wohnblöcken sowie aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen (16 WE) und aus Verkauf eines Objektes mit 1 WE.

Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig in nicht unerheblichem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungs- sowie Investitionsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der Gesellschaft über eine zeitgemäße moderne Ausstattung.

Leerstandsentwicklung (31. Dezember)

Jahr	Gesamtanzahl Wohnungen	Quote in %	frei zur sofortigen Vermietung
2002*	987	8,95	213
2003*	1.025	9,43	157
2004*	931	8,77	125
2005	751	7,30	156
2006	636	6,25	151

* In den Jahreszahlen 2002 bis 2004 sind die Bestandszahlen des ehemaligen Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH enthalten.

Der Leerstand im Berichtsjahr 2006 ist gegenüber dem Vorjahr um rund 115 Wohnungen gesunken. Der Rückgang des Leerstandes wurde insbesondere durch Akquisitionsmaßnahmen am Wohnungsmarkt erzielt. Die Gesellschaft hat gezielte Sonderaktionen, wie „Junges Wohnen“, Studentenwohnungen und preiswerte Wohnungen, erfolgversprechend umgesetzt. Im Fokus der wohnungswirtschaftlichen Akquisitionsbemühungen werden Marktsegmente wie „Junges Wohnen“, Seniorenwohnungen und Wohnungen für Familien mit Kindern angeboten.

Mit der weiteren Umsetzung des Rückbau- und Abrissprogramms wurden im Berichtsjahr 198 Wohnungen vom Markt genommen. Durch diese Maßnahmen trägt die Gesellschaft der verhaltenen Nachfrage auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt Rechnung.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr ergibt folgendes Bild:

Umsatz	GJ 2003	GJ 2004	GJ 2005	GJ 2006
in TEUR	43.224	43.802	44.518	45.305
Zuwachs gegenüber Vorjahr	3,2 %	1,3 %	1,6 %	1,8 %

Im Kerngeschäft Vermietung erreichte die WVG mbH Greifswald Erlöse in Höhe von 44,8 Mio. EUR (Vorjahr: 44,1 Mio. EUR).

Die Erlösschmälerung aufgrund des Leerstandes reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 376 TEUR.

Jahr	EUR/m ²
2002*	4,14
2003*	4,23
2004*	4,38
2005	4,48
2006	4,53

* In den Jahreszahlen 2002 bis 2004 sind die Bestände des ehemaligen Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH gewichtet mit enthalten.

Jahr	Verwaltung Dritter	WEG	davon eigene Mietwohnungen
2002	1.181	2.802	1.060
2003 *	5.367	3.549	1.225
2004 *	6.254	3.549	1.212
2005	961	3.531	1.463
2006	612	3.532	1.446

Bei den verwalteten Beständen handelt es sich um Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten, Garagen, Carports, Einstellplätze und Freiflächen sowie Kleingärten und sonstige Verwaltungseinheiten.

*Die Zahlen für die Jahre 2003 und 2004 sind unter Einbeziehung des ehemaligen Tochterunternehmens Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH (GWH) angegeben.

Entwicklung der Nettokaltmiete (31. Dezember)

Entwicklung der Verwaltung für Dritte sowie der Wohnungseigentumsverwaltung (Basis Verwaltungseinheiten)

Laufende Investitionen

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 5,4 Mio. EUR investiert.

Im Ostseeviertel Parkseite wurde mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen an den Objekten Vilmer Weg 2/Tallinner Straße 6, Vilmer Weg 3, Rigaer Straße 18 – 20 das Sanierungsprogramm weiter fortgeführt. Dabei konnte die 200. Wohnung seit Beginn des planmäßigen Stadtumbaus Ost im Ostseeviertel Parkseite in der Rigaer Straße 18 – 20 übergeben werden. In der Rigaer Straße 18 – 20 entstanden insgesamt 46 Wohnungen mit interessanten Grundrissen. Diese wurden und werden von Mietinteressenten sehr gut angenommen. Insbesondere sind hierbei erstmals im Wohnungsbestand der WVG mbH Greifswald fünf Wohnungen mit einer Dachterrasse entstanden.

Mit dem Objekt Rigaer Straße 21/22 konnte die Gesellschaft im Marktsegment „Seniorengerechtes Wohnen“ ein weiteres Objekt den Mietern übergeben. Dieses seniorengerechte Wohnhaus beinhaltet auch ein Betreuungsangebot durch einen Pflegedienst.

Im Wohngebiet Schönwalde I wurde im Dubnaring 1 – 4 und im Nikolajewweg 5 – 7 das Programm der Balkonsanierung weiter fortgeführt. Die Nachrüstung der fehlenden Balkone in der Feldstraße 29 – 31 erfolgte ebenfalls planmäßig und trug somit zur höheren Attraktivität dieser Wohnanlage bei.

Weiterhin wurde die Erschließung des hinter liegenden Grundstückes in der Hainstraße 22 – 24 als Verkaufsgrundstück abgeschlossen. Die Veräußerung des hinter liegenden Grundstückes konnte realisiert werden.

In der Innenstadt wurde mit der Friedrich-Loeffler-Straße 2 – 5, Kuhstraße 40 – 42 und Schützenstraße 13 ein weiteres Innenstadtquartier saniert. Dadurch hat die WVG auf dem Innenstadtlagemarkt marktgängige und marktgerechte Objekte in ihrem Bestand.

Das Quartier Fr.-Loeffler-Straße, Kuhstraße, Schützenstraße vor und nach der Sanierung



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 konzentrierte sich die Gesellschaft auf Wohnraumprivatisierung. Dabei steht die Mieterprivatisierung im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 16 Wohnungen aus dem Wohnungseigentum und eine Wohnung aus dem Streubesitz veräußert. Der Erlös der im Geschäftsjahr veräußerten Objekte beläuft sich auf ca. 0,9 Mio. EUR.

Die Gesellschaft hält in den rund 43 Wohneigentümergeinschaften noch 1.446 Eigentumswohnungen für den Verkauf vor.

Die Verkaufs- und Privatisierungstätigkeiten werden forciert, um weitere liquide Mittel für Sanierungsaufgaben zu gewinnen, aber auch, um die soziale Ausgewogenheit der Wohngebiete zu stärken. Die Senkung des Verschuldungsgrades ist eine strategische Aufgabe der WVG mbH Greifswald.

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	31.12. 2002	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2005	31.12. 2006
Geschäftsführung	1	2	2	2	1
Kaufmännische Angestellte	45	67	66	64	64
Technische Angestellte	10	12	12	11	10
Arbeiter (Hauswarte)	0	5	0	0	0
Auszubildende	5	6	6	6	6
Arbeitskräfte mit zeitlich begrenzter Anstellung	11	0	0	0	2
Ruhende Arbeitsverhältnisse	3	1	0	0	2
Gesamt	75	93	86	83	85

Privatisierungs- und Verkaufstätigkeit

Entwicklung im Personalbereich

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft weiter die Ausbildung von Kaufleuten für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bürokommunikation, Informatik und für Immobilienkaufleute durchgeführt.

Im Rahmen der Betriebsvereinbarung „Altersteilzeit“ wurden mit Mitarbeiter/innen der Gesellschaft insgesamt 19 Verträge auf Altersteilzeit abgeschlossen. 18 Verträge wurden beginnend mit dem Jahr 2007 sowie ein Vertrag beginnend mit dem Jahr 2008 abgeschlossen. Mit dieser personalpolitischen Maßnahme reagiert die Gesellschaft auf die veränderten Marktbedingungen. Die Organisationsstruktur wird aufgrund der abgeschlossenen Altersteilzeitverträge beginnend ab dem Geschäftsjahr 2008 sukzessive angepasst.

ISEK



Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 21.10.2002 (BS-Nr. 493-32/02) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Stadtumbaus/ISEK hat die Gesellschaft in der langfristigen Unternehmensplanung den Abriss und Teilrückbau von 1.591 Wohneinheiten berücksichtigt.

Durch die Umsetzung der Investitionsprogramme der Jahre 2003, 2004 und 2005 wurden durch die Gesellschaft bereits 426 Wohnungen abgerissen bzw. zurückgebaut.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden 198 Wohnungen rückgebaut oder komplett abgerissen. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung ist vorgesehen, für den Zeitraum 2007 bis 2015 weitere 967 Wohnungen durch Rückbau oder Abriss vom Markt zu nehmen. Diese Maßnahmen werden in Abhängigkeit von Markterfordernissen gegebenenfalls weiter aktualisiert.



Nachdem Ende 2005 mit Installation der Freitreppe vor dem Haupteingang der WVG-Geschäftsstelle die Gestaltung der Außenanlagen des sanierten Gebäudes fertig gestellt war und im Frühjahr darauf auch die neue Bepflanzung in voller Pracht erblühte, waren nach zweijähriger Bautätigkeit auf dem Grundstück der Hans-Beimler-Straße 73 nun die optimalen Voraussetzungen geschaffen, um gemeinsam mit Mietern der WVG und Bewohnern Greifswalds ein Frühlingsfest zur Einweihung des neuen WVG-Gebäudes zu feiern. In Anknüpfung an die langjährige Tradition der Mieterfeste lud die WVG im Mai zu einem bunten Open-Air-Nachmittag ein. Unter Schirmherrschaft des neuen Geschäftsführers Klaus Holzportz veranstaltete die WVG einen abwechslungsreichen Markt der Möglichkeiten sowie ein buntes Bühnen-Pro-

gramm mit Comedy-Show und humorvollem Schlagerkonzert. Darüber hinaus waren die Türen der Geschäftsstelle allen Besuchern geöffnet. Interessierte Gäste hatten somit die Gelegenheit, sich einen Eindruck vom Ergebnis der Umbaumaßnahmen zu verschaffen. Empfangs- und Servicebereich sowie ausgewählte Mitarbeiterbüros waren der Öffentlichkeit zugänglich und vermittelten vor Ort eine Idee vom alltäglichen Servicebetrieb im Unternehmen WVG.

Das Konzept des öffentlichen Mit- und Füreinanders, des gemeinsamen Feierns und Freuens über die erfolgreiche Fertigstellung, insbesondere moderner und kreativer Umgestaltungsprojekte, setzte sich 2006 bis in die Sommermonate fort. Der neue Schmetterlingshof im Quartier Ostrowskistraße/Koitenhäger Landstraße/Ernst-Thälmann-Ring mit seinen

Grund zum Feiern

Mieterfeste zur Fertigstellung der WVG-Geschäftsstelle und weiterer Umgestaltungsprojekte





Mehr Freiraum und Sicherheit durch Wohnumfeldgestaltung

zahlreichen Spiel- und Erholungsmöglichkeiten und der außergewöhnlichen Landschaftsarchitektur wurde mit einem zünftigen Kindertagsfest an die kleinen Mieter übergeben. Ebenso der Innenhof in der Eldenaer Wende. Mieterbetreuer, Bauleute und Anwohner trafen sich hier, um den Abschluss der Wohnumfeldgestaltung in geselliger Runde zu feiern. Weitere Projekte folgten.

In Schönwalde I hat sich das Stadtbild im Verlauf des Jahres 2006 an einigen Stellen deutlich verändert. Durch Komplett-rückbau von insgesamt 175 Wohnungen in der Lomonossowallee 31 – 32, 35 – 36 sowie der Kemnitzer Wende 1 – 3 ist Freiraum entstanden, der als Grünfläche an die Mieter zurückgegeben werden konnte und das Wohngebiet offener wirken lässt.

Des Weiteren realisierte die WVG mbH Greifswald im August 2006 die Sanierung des Wohnhofes in der Innenstadt im Bereich Steinbeckerstraße 7/8, Roßmühlenstraße 2/3 und Hunnenstraße 26 – 29. Im Nachgang an die Sanierung des Quartiers im Jahr 2005 folgte im Sommer 2006 die Umgestaltung des Innenhofes. Neben der Erhöhung der Sicherheit durch Beleuchtung und entsprechende Wegeführung sind ebenfalls Stellplätze für Autos sowie Müllplätze entstanden. Für alle Altersgruppen wurden Spiel- und Aufenthaltsbereiche neu geschaffen. Erfahrungen und Wünsche der Mieter sind dabei in die Planung des

neuen Wohnumfeldes eingeflossen und gaben wertvolle Impulse.

In guter Zusammenarbeit mit den Mietern will die WVG auch zukünftig für die nachhaltige Verbesserung des Wohnumfeldes in Greifswald Sorge tragen. Jährlich investiert das Unternehmen ca. 250 TEUR in die Gestaltung von Wohn- und Innenhöfen sowie Außenanlagen. Daneben gibt es zahlreiche Projekte in Schönwalde I, Schönwalde II und im Ostseevierviertel-Parkseite, welche mit einem Anteil von 66 Prozent aus dem Stadtumbauprogramm gefördert werden. Um die Qualität der Außenanlagen auch langfristig zu erhalten, wird seitens der WVG mbH Greifswald großer Wert auf die nachfolgende Pflege und Unterhaltung gelegt. Bis zum Jahr 2012 sind daher weitere Investitionen in Höhe von 360 TEUR eingeplant.



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2006	31.12.2005	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Vermögen			
Anlagevermögen	238.543	243.468	-4.925
Umlaufvermögen/RAP/ Sonderverlustkonto aus § 17 Abs. 4 DMBilG	21.238	24.596	-3.358
	259.781	268.064	-8.283
Kapital			
Eigenkapital	62.149	63.688	-1.539
Zur Deckung der be- schlossenen Kapital- erhöhung geleistete Einlagen	450	0	450
Rückstellungen	8.687	10.350	-1.663
Verbindlichkeiten	188.495	194.026	-5.531
	259.781	268.064	-8.283

Im Geschäftsjahr 2006 ist die Bilanzsumme um 8 Mio. EUR auf 260 Mio. EUR gesunken.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2006 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten weitestgehend ausgeglichen.



Die Eigenkapitalquote lt. Bilanz beträgt 23,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1 %-Punkte leicht gesunken.

Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Im Jahr 2006 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 180 TEUR sowie Restwertabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz von 3.517 TEUR vorgenommen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich im 5-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

	2006	2005	2004	2003	2002
Eigenkapital					
- nominal in Mio. EUR	62,1	63,7	66,4	53,4	55,6
- Quote in % ¹⁾	23,9	25,0	25,4	27,1	27,4

¹⁾Basis Bilanz, einschließlich Sonderposten

Für die Geschäftsjahre 2003 und 2002 enthalten die Angaben nur die Muttergesellschaft WVG mbH Greifswald. Zur Vergleichbarkeit wurden für das Jahr 2004 die Ergebnisse aus dem Konzernabschluss unter Einbeziehung der GWH dargestellt.

Finanzlage

Die Gesellschaft hat in 2006 einen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.052 TEUR (Vorjahr: 7.847 TEUR) erwirtschaftet. Zur Finanzierung der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen des Berichtsjahres sowie zur Deckung des Mittelbedarfs für die Finanzierungstätigkeit (TEUR 4.724) wird neben dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auch der Finanzmittelfonds verwendet, der sich von 6.190 TEUR auf 2.072 TEUR verringert hat.

Die Finanzlage der Gesellschaft wird auch in den Folgejahren wesentlich durch den Kapitaldienst der Fremdmittel für Investitionen beeinflusst.

Der Kapitaldienst wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Jahr	TEUR
2007	15.068
2008	15.346
2009	15.486
2010	15.404
2011	15.077

Die Rückzahlung des aufgenommenen Bankdarlehens für die Sanierung der Stadthalle ist in vier Raten à 750 TEUR beginnend ab 2008 vorgesehen.

Kreditlinien sind der WVG in Höhe von 1.580 TEUR eingeräumt, die bisher nicht in Anspruch genommen worden sind.

Die Finanzlage
stellt sich wie folgt dar

	2006	2005
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	-436	14.508
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.864	11.190
Änderung der langfristigen Rückstellungen	-686	-767
Andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge von wesentlicher Bedeutung	-9	-17.084
Cash Earnings nach DVFA/SG	8.733	7.847
Veränderungen in Bilanzpositionen	-3.681	-25
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.052	7.822
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	998	1.369
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.444	-3.768
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.446	-2.399
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-1.100	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.346	5.451
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-6.970	-7.407
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.724	-1.956
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.118	-3.467
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.190	2.723
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.072	6.190

Ertragslage

Im Geschäftsjahr stellt sich die Ertragssituation der Gesellschaft wie folgt dar:

	Gewinn/Verlust 2006 TEUR	Gewinn/Verlust 2005 TEUR
Hausbewirtschaftung	5.704	5.045
Übrige Aufwendungen und Erträge	-3.561	-2.532
Finanzergebnis	103	162
Neutrales Ergebnis	-2.612	11.833
Steuern	70	0
Jahresergebnis	-436	14.508

Das Hausbewirtschaftungsergebnis verbesserte sich um 0,7 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Bei den Umsatzerlösen konnte eine leichte Steigerung erzielt werden. Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. EUR niedriger. Die Objektfinanzierungskosten konnten gegenüber dem Vorjahr um rund 344 TEUR gesenkt werden.

	2006 TEUR	2005 TEUR
--	--------------	--------------

Zinsen

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.669	7.926
----------------------------------	-------	-------

Tilgungen

Planmäßige Tilgung	6.817	6.656
Sondertilgungen	443	751

Die Gesellschaft hat im Rahmen des Personalentwicklungskonzeptes 19 Verträge über Altersteilzeit abgeschlossen. Die Aufwendungen für Personal sind gegenüber dem Vorjahr um 265 TEUR gesunken.

Zwei Auszubildende wurden nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Personalaufwendungen



Die Welt zu Gast bei Freunden

Fußballevent auf dem Greifswalder Marktplatz

Die Fußballweltmeisterschaft in Deutschland war der sportliche, gesellschaftliche und kulturelle Höhepunkt im Sommer 2006. Millionen Fans haben die Spiele der weltbesten Fußballmannschaften verfolgt und das Fest des Sportes gemeinsam mit Freunden erlebt. Ebenso wie in vielen Metropolen Deutschlands und überall auf der Welt veranstaltete die Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS), Tochterunternehmen der WVG, auch in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein Fußballfest, das alle Fans, Sportfreunde, Bewohner und Besucher der Stadt gleichermaßen begeisterte. In Zusammenarbeit mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, zahlreichen großzügigen Sponsoren wie Kabel Deutschland und der WVG selbst stellte ein engagiertes Projektteam binnen weniger Monate ein Fußballevent im Herzen Greifswalds auf die Beine, das Anziehungspunkt der gesamten Region Greifswald, Vorpommern sowie der nahe gelegenen Ferieninseln Rügen und Usedom war. Insgesamt 72.000 Gäste und Zuschauer besuchten das Fußballfest auf dem Greifswalder Marktplatz, um die Gruppen- und Finalspiele der Fußballweltmeisterschaft gemeinsam auf einer Riesenleinwand zu verfolgen, sitzend auf der Tribüne oder inmitten begeisterter Fans auf dem Festplatz. Die Welt zu Gast bei Freunden und Freunde zu Gast in Greifswald lautete das Motto des WM-Spektakels, das sich als lizen-

zierte FIFA-Veranstaltung in die zahlreichen Public-Viewing-Veranstaltungen überall in Deutschland einreichte.

Nachdem die Idee zur Durchführung eines solchen Events bereits Ende des Jahres 2005 durch PGS und WVG geboren und weitestgehend konzipiert wurde, konnte der offizielle Lizenzvertrag mit dem Schweizer FIFA-Veranstalter Infront Sports & Media Mitte März 2006 geschlossen werden. Mit einem geringen Vorlauf von zwei Monaten gelang es anschließend Dank professionellem Einsatz des Event-Management-Teams der PGS alle notwendigen organisatorischen, finanziellen, ordnungs- und sicherheitstechnischen Vorbereitungen zu treffen sowie Sponsoren und Unternehmen Greifswalds und der Region für das WM-Fest zu gewinnen, sei es als gastronomischer Anbieter auf dem Festplatz oder in Form praktischer Unterstützung im Vorfeld sowie während des Events. Ebenso galt es, die Planung und Organisation des festlichen und kulturellen Rahmenprogramms der Veranstaltung kurzfristig zu arrangieren. Das Fußballevent wurde während der Weltmeisterschaft beinahe täglich von ausgewählten Aktionen, Spielen und besonderen Festivitäten begleitet. Den Auftakt bildete die feierliche Gala zugunsten der Hannelore-Kohl-Stiftung für Verletzte mit Schäden des zentralen Nervensystems. So gelang es einmal mehr, die große öffentliche Aufmerksamkeit für das mit Freude erwar-



Insgesamt 72.000 begeisterte Fußballfans erlebten in Greifswald ein "Sommermärchen"

tete sportliche Großereignis ein Stück weit auch auf wichtige Präventions- und Hilfsprojekte, insbesondere für den Neubau einer Station im Neurologischen Rehabilitationszentrum in Greifswald, zu sensibilisieren und Bedürftigen einen Teil der Hilfsbereitschaft aller am Fußballereignis beteiligten Unternehmen und Sponsoren zurückzugeben.

Ohne die Unterstützung zahlreicher kleiner und mittelständischer Betriebe, der genannten Großsponsoren sowie der Polizei und des USD Wach- und Sicherheitsdienstes wäre die Realisierung eines

erfolgreichen Fußballereignisses nicht denkbar gewesen. Ein herzlicher Dank der PGS und WVG gilt somit auch rückblickend noch einmal allen Beteiligten, die die Umsetzung eines so abwechslungsreichen, bunten und friedlichen Volksfestes in der Greifswalder Innenstadt möglich gemacht haben. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und ihre Unternehmer präsentierten sich der Öffentlichkeit im Fußballsommer 2006 als großzügige Gastgeber und Partner einer großen Fangemeinde und einer ganzen Region.

Beteiligungen

Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Dezember 2006, UR des Notars Friccius (06 F 1594) wurden durch die Gesellschaft die Minderheitsanteile an der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS) zu einem Kaufpreis von 3.164,64 EUR (7 %) übernommen, so dass die WVG mbH Greifswald nun 100%ige Gesellschafterin der PGS ist.

Die WVG mbH Greifswald hat mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Dezember 2006 (UR 06 F 1597) das Stammkapital der PGS durch Sacheinlage um 450 TEUR auf 475 TEUR erhöht.

Das Ergebnis der PGS weist für das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 52 TEUR aus.

Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung

In einem Risikohandbuch sind Gefahrenpotenziale und Risikofelder in ihren Beobachtungsbereichen definiert. Die WVG mbH Greifswald verfügt über eine systematische, mittel- und langfristig angelegte Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Ergänzend enthält das monatliche Berichtswesen jeweils aktuelle Zahlen zum Leistungsstand und zur wirtschaftlichen Situation. Dem Überwachungssystem unterliegen sowohl die Entwicklung der Liquidität als auch der Erträge aus Vermietung, die Veränderung der Leerstände in den Wohnungsbeständen sowie die Entwicklung der Mietausfälle. Insbesondere die Ergebnisse der Verkaufsaktivitäten und die Umsetzung des Bauplanes werden gesondert erfasst. Diese Faktoren sind für das Kerngeschäft des Unternehmens – die Bestandsbewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsimmobilien – von besonderer Bedeutung.

Das Risikomanagement ist vorrangig darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Indikatoren regelmäßig beobachtet, die Risiken aus der Vermietungssituation oder sonstige Mietausfälle signalisieren.

Die WVG mbH Greifswald verfügt über eine Innenrevision sowie über ein Controlling.

Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und analysiert. Die Senkung des Verschuldungsgrades ist ein strategisches Ziel des Unternehmens.



Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht ersichtlich, da aufgrund der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre festgelegt sind. Es werden im Rahmen des gültigen Mietspiegels in unserem Vermietungskonzept auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass der Kapitaldienst aus den Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann.

Schriftliche Dienst- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie innere und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Es erfolgt eine laufende Budgetüberwachung, mit der die Einhaltung der in den Wirtschaftsplänen festgelegten Aufwendungen und Erträge gesichert wird. Ergänzend werden Jahres-, Quartals- und Monatsliquiditätspläne erstellt und analysiert.

Die Lage der Gesellschaft wird in Zukunft maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beeinflusst werden. Nach den vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist für die kommenden Jahre mit einem Überangebot von Wohnraum zu rechnen, der aus demographischen und städtebaulichen Faktoren resultiert. Die Leerstände werden voraussichtlich insbesondere Plattenbaugebiete betreffen.

Prognose des Leerstandes in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (unter Berücksichtigung von Abriss und Teilrückbau im Rahmen von ISEK):

Jahr	Prozent
2006	9,71
2007	9,56
2008	9,39
2009	9,22
2010	8,79

Die Änderungen der Wünsche und Anforderungen unserer Mieter sowie die von uns erwarteten Dienstleistungen werden bei unseren Investitionsentscheidungen berücksichtigt.

Die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Planungs- und Überwachungssysteme wird fortlaufend überwacht. Das unternehmerische Handeln der WVG mbH Greifswald bedeutet nicht nur, Chancen zu nutzen, sondern auch entsprechende Risiken einzugehen. Eine ausgewogene Risikopolitik bedeutet für die WVG mbH Greifswald, vorhandene Chancen auszuschöpfen und Risiken nur dann einzugehen, wenn die Aussicht auf einen entsprechenden Mehrwert überwiegt.

Die vorhandenen Chancen, die die WVG mbH Greifswald auf dem Wohnungsmarkt erkannt hat, werden mit wohnungspolitischen Maßnahmen und Aktivitäten vielseitig genutzt. Neben den angebotenen Marktsegmenten Studentenwohnungen, Singlewohnungen, familiengerechte Wohnungen und Seniorenwohnungen wird an weiteren attraktiven Angeboten gearbeitet.

Zu den Investitionen im Wohngebiet Ostseeviertel Parkseite und im Marktsegment „seniorengerechtes Wohnen“ wird auf den Abschnitt „Laufende Investitionen“ verwiesen.

Aufgrund der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden neben den altersgerechten Wohnungen die Marktsegmente Singlewohnungen und Studentenwohnungen weiterhin an Bedeutung gewinnen. Mit der Entwicklung der Universität werden wir weiter aktiv die Angebote an Studentenwohnungen forcieren. Von den ca. 2.000 immatrikulierten Studenten an der Universität Greifswald im Jahr 2006 haben 382 Studenten eine Wohnung bei der WVG angemietet. Das sind ca. 20 % der eingeschriebenen Studenten. Nach einer gewissen Übergangszeit wird sich dieser Prozentsatz in der Regel etwas erhöhen, zumal sich Studentenwohngemeinschaften erst später bilden. Mit dem Allgemeinen Studentenausschuss (AStA) und der Universität Greifswald wird die Zusammenarbeit erweitert und intensiviert, um für die nächsten Semesterbeginne attraktive Wohnungsangebote seitens der WVG mbH Greifswald bereitstellen zu können.

Die WVG mbH Greifswald hat in diesem Jahr drei Ideenwettbewerbe für Erschließungs- bzw. Bauträgermaßnahmen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ausgelobt.

Die Ideenwettbewerbe beziehen sich auf folgende B-Planung:

1. A-Quartier in der Innenstadt
2. Wohnpark Brauerei
3. Wohnpark Schönwalde I/West

Ziel der Ideenwettbewerbe war es, eventuelle Vorschläge zu evaluieren, nach denen die WVG mbH Greifswald sich vorstellen kann, als Erschließungs- oder als Bauträger für diese Wohngebiete Maßnahmen zu entwickeln. Zum Zwecke der Auswertung des Ideenwettbewerbes wurde eine Jury, in der Leitungsmitglieder der WVG mbH Greifswald, Mitarbeiter der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, des zuständigen Sanierungsbüros BauBeCon und ein Vertreter aus der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vertreten waren, gebildet. Die Jury hat die entsprechenden Sieger ausgewählt. Die WVG mbH Greifswald wird jetzt, je nach Machbarkeit, die Realisierung in kleinen Teilabschnitten mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abstimmen, so dass ab dem Geschäftsjahr 2007 und in den Folgejahren die Umsetzung der Projekte realisiert werden kann. In der Mehrjahresplanung hat die WVG mbH Greifswald ab dem Geschäftsjahr 2008 Neubautätigkeit vorgesehen. In der mittelfristigen Planung sind die entsprechenden Investitionen angepasst.

Die WVG mbH Greifswald hat in ihrem Unternehmenskonzept die Umsetzung des ISEK vom Umfang her übernommen. In den Rahmenplänen für die Wohngebiete Schönwalde I und Schönwalde II sind die Vorstellungen des Unternehmens berücksichtigt worden. Aufgrund der Dynamik der Entwicklung auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt wird die Unternehmensplanung in Bezug auf den Rückbau und Abriss kontinuierlich angepasst.

Die WVG mbH Greifswald hat die Kriterien nach § 6a AHG (u.a. 15 % Leerstand) nicht erfüllt, so dass die Altschulden, die auf die vom Markt genommenen Bestände entfallen, weiterhin von der WVG mbH Greifswald zu bedienen sind.

Der dargestellte hohe Kapitaldienst wird daher nicht durch den Abriss reduziert.

Ideenwettbewerbe



Städtebaulicher Ideen- wettbewerb

Vorschläge zur Entwicklung
und Nutzung
städtebaulicher Brennpunkte
in der Universitäts- und
Hansestadt Greifswald

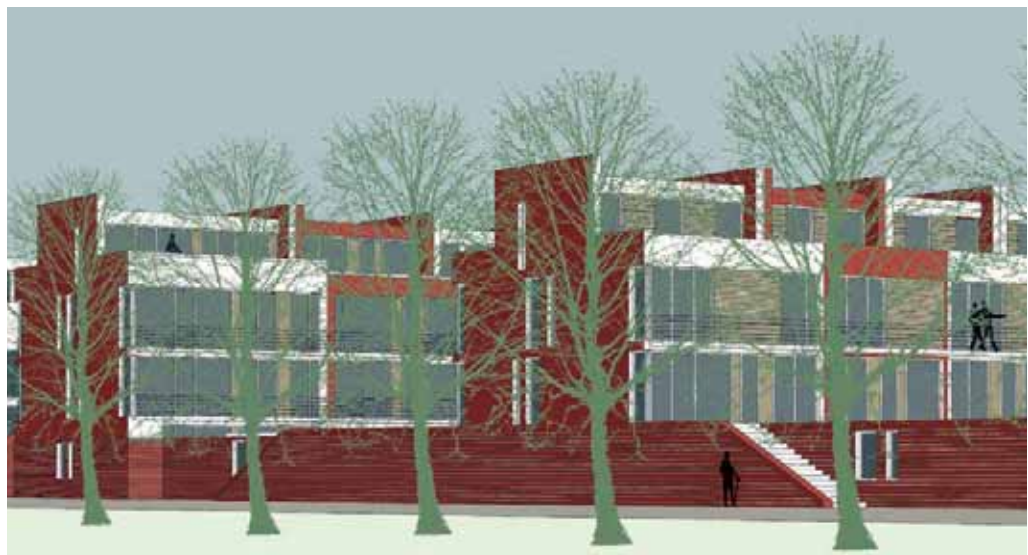
Der Entwurf des Architekturbüros
Drebing – Ehmke für die
Bebauung der A-Quartiere am
Museumshafen

Da die WVG den städtebaulichen Entwicklungsprozess in den vergangenen Jahren vor allem in Form zahlreicher Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiv mitgestaltet und insbesondere im Ostseeviertel-Parkseite ein sehr großes Stück vorangebracht hat, galten die bautechnischen Planungen 2006 verstärkt auch wieder der Konzeption und Umsetzung potentieller Neubauprojekte.

Die sensible, ökologisch und wirtschaftlich sinnvolle Bebauung städtebaulicher Brennpunkte nahm nunmehr erneut einen wichtigen Teil im Bereich Wohnungsbau ein. Ehemals industriell und wirtschaftlich genutzte Grundstücke in Schönwalde I/West und der Fleischer-vorstadt sowie als Stellplatzflächen zur Verfügung stehende Quartiere in der Innenstadt sollen zukünftig als Wohnungsgrundstücke neu erschlossen und einer

nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Als potentieller Investor oder Bauträger der vakanten B-Plangebiete lobte die WVG in Zusammenarbeit mit fachkompetenten Vertretern der Greifswalder Stadtverwaltung einen Ideenwettbewerb zur Aufwertung des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes, der alten Brauerei in der Grimmer Straße sowie der A-Quartiere am Museumshafen aus. Unter Berücksichtigung demografischer Prognosen und aktuellen Wohnraumbedarfs entstand so im Ergebnis ein breites Spektrum städtebaulicher Visionen, die einen bedeutenden Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Standortes Greifswald leisten können.

Im Hinblick auf Klarheit, Neuerung und Umsetzbarkeit überzeugten nach Ansicht der neunköpfigen Fachjury die Vorschläge des Architekturbüros Mi-





kolajczyk, Kessler und Kirsten für den Wohnpark Brauerei, des Architekturbüros Frank, Milenz und Rabenseifner für den Wohnpark Schönwalde I/West und des Planungsbüros Drebing – Ehmke für die A-Quartiere. Die Schaffung neuartiger Wohnstrukturen bei Respektierung und Einbindung umgehender Nachbarbebauung, die angemessene Durchmischung gewerblicher und privater Wohnformen, eine durchdachte Wege- und Verkehrsführung sowie die gute Vermarktbarkeit der Wohnprojekte galten dabei als Qualitätskriterien für die Prämierung der Wettbewerbsbeiträge – die mittelfristige Verwirklichung der baulichen Ideen dabei immer im Blickfeld behaltend. Empfehlungen der Jury zur Überarbeitung, Weiterentwicklung und detaillierten Darstellung einzelner

Projektgedanken komplettierten dahingehend die Konzepte der beteiligten Planungs- und Architekturbüros.

Das ausdrückliche Interesse der WVG gilt der sukzessiven, aber stetigen Einbindung der gesammelten Anregungen in die Bauplanung der folgenden Geschäftsjahre. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, der BauBeCon Sanierungsträger GmbH sowie dem Bauausschuss der Bürgerschaft werden die vorgeschlagenen Projekte im Laufe des Jahres 2007 konkretisiert und erste Teilabschnitte 2008/2009 ausgeführt. Ein Seniorenwohnhaus auf dem Baugrund des zukünftigen Wohnparks Schönwalde I/West wird nach derzeitigem Planungstand voraussichtlich das erste Objekt des 2006 initiierten Neubau-Programms der WVG sein.

Darüber hinaus macht sich die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ebenfalls die Planung und Betreuung weiterer Projekte zur Aufgabe. Bauträgertätigkeiten ergänzen zukünftig zunehmend das Geschäftsfeld der Baubetreuung. Die Aufwertung von Wohnquartieren und Stadtansichten wird in den kommenden Jahren insbesondere auch den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern bedeuten. Im Zuge dessen moderne und offene Wohnraumlösungen mit flexiblem Preisniveau für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen zu schaffen, ist Leistungsanspruch der WVG.



Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Mit Notarvertrag UR 07 F 0019 vom 5. Januar 2007 wurde das Tochterunternehmen WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH gegründet. Das Stammkapital beträgt 100.000 EUR. Die WVG mbH Greifswald ist alleinige Gesellschafterin dieses Unternehmens. Die Eintragung im Handelsregister wurde am 8. Januar 2007 angezeigt. Die Eintragung im Handelsregister ist erfolgt.

Mit der Gründung des Tochterunternehmens beabsichtigt die WVG mbH Greifswald Hauswartdienstleistungen, Grünflächenpflege, Gebäude- und Hausreinigungsdienstleistungen neben allen anderen Arbeiten in eigener Regie zu erbringen. Mit dieser Entscheidung wird die Marktposition der WVG mbH Greifswald am Greifswalder Wohnungsmarkt erheblich gestärkt.

Durch die Gründung dieses Tochterunternehmens, dessen Aufnahme des Geschäftsbetriebes beginnend ab April 2007 vorgesehen ist, werden Einsparungen bei den Mietnebenkosten in nicht unerheblichem Maße erwartet. Mit dieser wohnungspolitischen Maßnahme wird der wirtschaftlichen Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen Rechnung getragen.

Prognosebericht/ Chancen und Risiken

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustands und der Gegebenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Möglichkeiten des Mietspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vorzunehmen und damit die Jahrsergebnisse stabilisieren zu können.

Durch Investitionen in der Größenordnung von 4,7 Mio. EUR in 2005, ca. 5,4 Mio. EUR in 2006 und ca. 1,6 Mio. EUR in 2007 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von 10,9 Mio. EUR in 2006, ca. 8,6 Mio. EUR in 2007 und ca. 9 Mio. EUR in 2008 wird unser Wohnungsbestand marktfähig gehalten.

Mit diesen Maßnahmen wird die Vermietungsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes aufrechterhalten und der Leerstand nachhaltig minimiert.

Durch unsere Investitions- und umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen wird der verhaltenen Nachfrage auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Mit interessanten Grundrisslösungen und Wohnungsangeboten kommt die WVG mbH Greifswald den spezifischen Wünschen von Wohnungsinteressenten entgegen.

Als besondere Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen, auch bei Mieterwechsel, und im Übrigen durch Modernisierung entgegenzuwirken. Darüber hinaus versuchen wir, durch zeitgemäßes Auftreten am Markt entsprechende Grundrisslösungen und Sanierungsprojekte insbesondere im Ostseevierviertel Parkseite erfolgreich umzusetzen.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend mit soliden Jahresergebnissen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Die personelle Organisation des Unternehmens ist im Geschäftsjahr 2006 weiter verbessert worden. Das Personalentwicklungskonzept wurde durch den Abschluss von 19 Altersteilzeitverträgen weiter optimiert. Mittelfristig ist vorgesehen, Auszubildende, die erfolgreich die Ausbildung abgeschlossen haben, befristet in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen. Damit wird Nachwuchskräften die Möglichkeit gegeben, im Unternehmen eine berufliche Perspektive zu erhalten.

Das Investitionsprogramm wurde gestreckt. Neubautätigkeit ist in der Mehrjahresplanung perspektivisch vorgesehen. Durch die Umsetzung des ausgelobten Ideenwett-

bewerbes wird das Unternehmen am Greifswalder Wohnungsmarkt neue Akzente setzen können.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen wird als Marktsegment weiter forciert. Eine entsprechende Personal- und Vertriebsstruktur wurde aufgebaut.

Mit der Übergabe des Objektes Rigaer Straße 21/22 im Ostseeviertel Parkseite hat die Gesellschaft ihre Marktpräsenz im Segment „altersgerechte Wohnungen“ weiter gestärkt. Das Unternehmen wird aufgrund der Altersstruktur auch in anderen Wohngebieten altersgerechte Wohnungen herrichten. In der Mehrjahresplanung ab 2008 ist vorgesehen, auch durch Neubaumaßnahmen für dieses Marktsegment Wohnungen herzurichten, um der gestiegenen Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Das Jahr 2007 wird nach der derzeitigen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss von ca. 1,6 Mio. EUR abschließen. Neben dem verbesserten Hausbewirtschaftungsergebnis wirkt sich die angepasste Investitions- und Instandhaltungsplanung bereits positiv auf das Ergebnis aus. Des Weiteren wird mit der Gründung des Tochterunternehmens WVG Dienstleistungsgesellschaft mbH die Marktposition der WVG mbH am Greifswalder Wohnungsmarkt nachhaltig gestärkt.

Die Gesellschaft hat gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft PGS die Sanierung der Stadthalle als zusätzliche Aufgabe übernommen. In Zusammenarbeit mit der Alleingesellschafterin, der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, wird die Gesellschaft ein tragfähiges Sanierungs- und Finanzierungskonzept realisieren, damit die notwendigen Investitionsausgaben refi nanziert werden. Die Risiken aus der Betreibung der Stadthalle werden dadurch minimiert, dass entsprechende Pachtverträge abgeschlossen werden.

Greifswald, 31. März 2007



Klaus Holzportz
Geschäftsführer



Die Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald feierte 2006 550-jähriges Jubiläum. Die WVG gratulierte recht herzlich dazu. Ausstellungen, Tagungen, Vortragsreihen und Konzerte begleiteten die Feierlichkeiten der Universität während der Frühjahrs- und Sommermonate und machten das Jubiläumsjahr zu einem besonderen Ereignis für Universitätsangehörige sowie alle Bewohner der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Als städtisches Unternehmen war es der WVG ein besonderes Bedürfnis, die Festveranstaltungen der Universität ebenfalls zu unterstützen. Die Ausstellung „Das Steinerne Antlitz der Alma Mater“ bildete dabei den Anknüpfungspunkt der Partnerschaft von Universität und WVG. Die Exposition im Pommerschen Landesmuseum zeigte den Besuchern entlang von Universitätsbauten, überlieferten

Plänen, Darstellungen, Fotos sowie alten und neuen Modellen die Historie der Universität, angefangen im späten Mittelalter bis in die Jetztzeit hinein, immer auch geknüpft an Informationen über die Initiatoren, Bauherren und Planer der einzelnen Gebäude. Universitätsgeschichte wurde anhand ihrer Architekturgeschichte noch einmal greifbar gemacht.

Die WVG engagierte sich als Pate für das Modell der alten Universitätsbibliothek in der Rubenowstraße 4, ein Gebäude der Kaiserzeit, entworfen und geplant von Martin Gropius. Bis zur Eröffnung des neuen Bibliotheksgebäudes an der Pappelallee war der Bau Hauptsitz der Bibliothek und somit ein zentraler Treffpunkt für Studierende und Universitätspersonal. Das Gebäude ist Bestandteil des historischen Campus-Ensembles in der Greifswalder Innenstadt. Seine roten

Das Steinerne Antlitz der Alma Mater

**WVG übernimmt Patenschaft
im Rahmen des
550. Universitätsjubiläums**



**Ausdruck der Verbundenheit
von WVG und der Universität
Greifswald**

Backsteine sind prägend für das Greifswalder Stadtbild. In dem Traditionengebäude werden heute nennenswerte Kulturgüter der Universität aufbewahrt – wertvolle Handschriften, Inkunabeln, Drucke und alter Buchbestand.

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald entschied sich, unter den zahlreichen Festveranstaltungen ein solches Projekt zu unterstützen, das die Architektur Greifswalds in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit rückt. Häuser, in denen sich menschliches Miteinander abspielt und Begegnungen stattfinden, eben so wie miteinander Wohnen und Leben die Sache der WVG ist.

Mit Förderung des „Steinernen Antlitzes der Alma Mater“ drückte die WVG die Verbundenheit des Unternehmens mit der Universität als identitätsstiftenden Standortfaktor Greifswalds aus und betonte einmal mehr die bewusste und engagierte Begleitung des städtebaulichen Entwicklungsprozesses unter zielgruppenspezifischen Maßstäben – sowohl rückblickend als auch in Zukunft. Mit steigenden Studierendenzahlen an der Universität Greifswald bilden Studenten und Studentinnen einen stetig wachsenden Anteil der WVG-Mieterschaft und sind als solcher wichtiger Faktor des Konzeptes vom Generationenwohnen. Universität und WVG gehen somit über die Jubiläumsveranstaltungen hinaus eine

langfristige Partnerschaft ein. Wohnen und Leben als essentieller Bestandteil des Studierens verknüpfen die Interessen beider Körperschaften eng miteinander. Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH sieht sich daher auch langfristig in der Pflicht, mit attraktiven jungen Wohnangeboten, Neu- und Umbauprojekten die Voraussetzungen für ein gutes studentisches Klima zu schaffen und somit weiterhin einen aktiven Beitrag zur akademischen und beruflichen Ausbildung junger Menschen in der Universitäts- und Hansestadt zu leisten.





Die Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg sprach der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald im November 2006 ihre besondere Anerkennung aus. Das Unternehmen wurde für seine 15-jährige verdienstvolle Leistung in der Berufsausbildung urkundlich ausgezeichnet. Die WVG zählt somit wieder offiziell zu den besten Ausbildungsbetrieben in Mecklenburg-Vorpommern.

2006 wurden aus einem Kreis von 35 Bewerbern wiederum zwei Abiturienten für eine Berufsausbildung im Hause der WVG ausgewählt. Sie sind nach der Novellierung des Ausbildungsprofils Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft die ersten Berufseinsteiger, die nach den neuen Richtlinien des nun anders lautenden Berufes Immobilienkauffrau/-mann ausgebildet werden. Mit Ausrichtung auf ganz Europa verknüpft die neue Ausbildung die komplexen Aufgaben von Immobilienkaufleuten verstärkt miteinander. Ehemalige Fächergrenzen weichen auf. Anstelle dessen werden umfangreiche Lernfelder unterrichtet. Ergänzt wird die theoretische Ausbildung nach wie vor durch bis zu 9 Wochen dauernde Praxisblöcke in der WVG-Geschäftsstelle, wobei die praktische Ausbildung weiterhin in der Wohnungswirtschaft ansetzt. Im Zuge der Etablierung des neuen Berufsbildes der Immobilienkauffrau/des

Immobilienkaufmannes beteiligte sich die WVG im September 2006 ebenfalls an der Messe für Arbeit und Ausbildung.

Als eines von 70 Greifswalder, regionalen und überregionalen Unternehmen war die WVG erstmals mit eigenem Stand auf der zweitgrößten Ausbildungsmesse in Mecklenburg-Vorpommern vertreten und stellte sich dort einem großen jugendlichen Publikum vor. Junge Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der WVG, die erst kürzlich erfolgreich ihre Berufsausbildung im Unternehmen beendet hatten, standen den Messebesuchern Rede und Antwort und berichteten über die Tätigkeiten und Aufgabenbereiche des Ausbildungsberufes Immobilienkauffrau/-mann. Darüber hinaus hatten Messeteilnehmer vor Ort die Gelegenheit, sich im persönlichen Gespräch über die notwendigen Qualifikationen der Bewerber, das Bewerbungsverfahren und die Ausbildungsorganisation bei der WVG zu informieren.

Mit Blick auf das Ausbildungsjahr 2007 konnten so bereits einige erste Kontakte mit interessierten Schulabsolventen geknüpft werden. Die WVG verdeutlichte einmal mehr ihre konstante Position als verlässlicher Ausbildungspartner in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und zeigte Berufseinsteigern mögliche Perspektiven und Karrierechancen junger Immobilienkaufleute auf.

Ausbildung junger Immobilienkauffrauen und -männer

WVG erhält Anerkennung für 15 Jahre verdienstvolle Leistungen in der Berufsausbildung

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr	TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		65.182,00		16,7
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	232.633.508,08			238.510,2
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.925.635,08			3.857,6
3. Grundstücke ohne Bauten	853.568,92			474,2
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	407.092,30			408,0
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.947,74			198,4
		238.021.752,12		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		453.308,05		
2. Beteiligungen	2.600,00			2,6
		455.908,05		
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen		14.129.235,11		13.643,4
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	606.821,10			772,6
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	180.363,81			327,5
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	66.230,72			21,3
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.552,73			9,4
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	14.825,09			0,0
6. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	154,56			0,0
7. Sonstige Vermögensgegenstände	4.049.650,28			3.519,9
		4.926.598,29		
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.072.199,50			6.189,6
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	69.607,08			59,0
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.248,30			4,7
		72.855,38		
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung				
gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG		37.579,95		49,1
Bilanzsumme	259.781.310,40	268.064,2		
Treuhandguthaben	5.229.415,95	5.085,9		

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		324.000,00	324,0
II. Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG		46.882.025,81	47.303,8
davon gemäß § 17 Abs. 4 DMBiG EUR 180.736,60 (Vorjahr: TEUR 180,7)			
III. Kapitalrücklage		999.852,05	999,8
IV. Gewinnrücklage		13.408.488,97	0,0
V. Bilanzverlust			
Jahresfehlbetrag (Vorjahr Jahresüberschuss)	-435.755,53		14.508,5
Verlustvortrag	0,00		0,0
Entnahme aus der SRL § 27 Abs.2 DMBiG	435.755,53		
Eigenkapital insgesamt		61.614.366,83	63.136,1
B. Sonderposten für Investitionszulage		535.653,05	551,9
C. Zur Deckung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		450.000,00	0,0
D. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	331.234,00		306,6
2. Steuerrückstellungen	70.000,00		0,0
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	5.838.372,79		7.354,5
4. Sonstige Rückstellungen	2.446.978,56		2.688,4
		8.686.585,35	
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.326.635,52		177.213,2
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.570,02		50,2
davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter: EUR 32.570,02 (Vorjahr: TEUR 50,2)			
3. Erhaltene Anzahlungen	14.547.749,02		13.994,0
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	349.975,63		297,7
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,9
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.125.233,70		2.425,0
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	63.355,14		0,3
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.572,20		0,0
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 27.914,39 (Vorjahr: TEUR 4,4)	45.613,94		45,4
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 11.536,00 (Vorjahr: TEUR 14,7)			
		188.494.705,17	
Bilanzsumme		259.781.310,40	268.064,2
Treuhandverbindlichkeiten		5.229.415,95	5.085,9

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2006

	EUR	EUR	Vorjahr in TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.853.637,91		44.135,1
b) aus Betreuungstätigkeit	407.609,07		368,8
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.414,85		13,6
	45.304.661,83		44.517,5
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		485.801,94	417,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		50.818,10	41,8
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.561.165,19	4.643,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.110.569,24		26.143,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.410,26		81,1
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	54.937,30	26.183.916,80	22,9
6. Rohergebnis		24.218.530,26	23.371,7
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.342.170,85		3.534,2
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 24.652,00 (Vorjahr: TEUR 30,1)	741.103,04	4.083.273,89	814,3
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon Abschreibungen auf Sonderverlustkonto EUR 11.504,07 (Vorjahr: TEUR 54,3)		10.511.538,93	11.250,7
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.760.548,87	1.900,9
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		271.095,06	243,2
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.669.068,08	7.926,4
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		465.195,55	-1.811,6
13. Verschmelzungsertrag		0,00	17.179,3
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		70.000,00	0,0
15. Sonstige Steuern		830.951,08	859,2
16. Jahresfehlbetrag (Vorjahr Jahresüberschuss)		-435.755,53	14.508,5
17. Verlustvortrag		0,00	-28.895,5
18. Entnahmen aus der SRL § 27 Abs. 2 DMBiG		435.755,53	28.895,5
19. Bilanzverlust (Vorjahr Bilanzgewinn)		0,00	14.508,5



Seniorenwohnen im Ostseeviertel- Parkseite

Modernisierung seniorenge-
rechter und betreuter Woh-
nungen bildete Schwerpunkt
des Stadtumbaus

Aufgrund der großen Resonanz der Mieter auf die 2004 fertig gestellten seniorenrechtlichen Wohnungen im Quartier Helsinkiring 27 und Riemser Weg 2 des Ostseeviertel-Parkseite sowie der steigenden Nachfrage nach Seniorenwohnungen, sah sich die WVG wiederholt in der Verantwortung die „seniorenrechtliche Modernisierung“ als wichtiges Thema in den Bauplan 2006 zu integrieren.

Im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen wurden somit zwei weitere Bauabschnitte für Mieter in den „besten Jahren“ hergerichtet. Bis Dezember 2006 wurden 32 Seniorenwohnungen in der Tallinner Straße 6 sowie im Vilmer Weg 2 fertig gestellt, ebenso 42 betreute Wohnungen in der Rigaer Straße 21 – 22. Hier ist das erfolgreiche Wohnkonzept des Pfl egedienstes Heinrich & Heinrich und der WVG aus dem Ernst-Thälmann-Ring 26 beispielgebend.

Seit 2003 erfreut sich das betreute Wohnen in Schönwalde sehr großer Beliebtheit und sollte auch im Ostseeviertel-Parkseite realisiert werden. Seitens der WVG sind die besten Voraussetzungen dafür geschaffen worden. D. h., die Anpassung der Wohnungsgrundrisse auf die Größe von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die Ausstattung aller Wohnhäuser mit Aufzügen, der schwellenfreie Innenausbau mit ungehindertem Zugang zu Balkons und Terrassen und bodengleichen Duschen in den Bädern. Wichtige Details, die den Bewohnern jederzeit größtmögliche Mobilität gewähren.

So hat die WVG durch den effektiven Umbau des Baubestandes im Ostseeviertel-Parkseite wiederum Wohnungen geschaffen, die sich unmittelbar am Bedarf der Mieter orientieren. Mit Fertigstellung der neuen Wohnungen in der Rigaer Straße, der Tallinner Straße und



Ideale Wohnraumlösungen für Mieter jeden Alters

dem Vilmer Weg kann die WVG insbesondere ihren älteren Mietern weitere komfortable 2- und 3-Zimmer-Wohnungen anbieten. Und dies mit Blick auf die besonderen Bedürfnisse und den individuellen Gesundheitszustand jedes einzelnen Mieters.

Nach Abschluss der Umbauarbeiten im Ostseeviertel-Parkseite kann die WVG insgesamt 1.050 seniorengerechte Wohnungen zu ihrem Bestand zählen – gute 10 Prozent des Gesamtbestandes, Tendenz steigend. Das Angebot der WVG an barrierefreien und mobilfreundlichen Wohnungen wird in den kommenden Jahren um weitere Objekte ergänzt werden. Die Durchmischung idealer Wohnraumlösungen für Mieter jeden Alters bleibt das wegweisende Prinzip des städtischen Wohnungsbaus. So konnten 2006 im Ostseeviertel-Park-

seite neben den Seniorenwohnungen auch zahlreiche moderne Wohnungen an Familien und junge Mieter übergeben werden, darunter besondere Dachterrassenappartements in der Rigaer Straße 18 – 20 und Wohnungen mit Panoramafenstern im Vilmer Weg.

Im September gratulierte die WVG Mietern in der Rigaer Straße 18 zur Übergabe der 200. Wohnung im neuen Ostseeviertel-Parkseite – ein Meilenstein des Stadtumbauprogramms, der anhand des Beispiels einer jungen Familie einmal mehr die Zufriedenheit der Mieter mit dem entstandenen Wohnkomfort ausdrückte. Die Wohnungen im Quartier C4 waren entsprechend der Nachfrage der Mieter optimal geplant und umgesetzt worden, so dass die Wohnungsangebote an zahlreiche Interessenten vermietet werden konnten.



Eckbebauung
Tallinner Straße 6/Vilmer Weg 2

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ist entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie des DM-Bilanzgesetzes (DMBiG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 und des DMBiG. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** (Anwendersoftware bzw. Lizenzen für Anwendersoftware) sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Abschreibungen hierfür werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5,5 Jahren vorgenommen.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die linearen Abschreibungen auf Wohnbauten werden mit 2,00 %, 2,50 % und 2,86 % vorgenommen.

Des Weiteren werden Geschäftsbauten mit 2,00 % bzw. 5,00 % und Garagen mit 5,00 % abgeschrieben. Ab 2002 werden Parkplätze mit einer Nutzungsdauer über 19 und Grünanlagen mit einer Nutzungsdauer über 15 Jahren abgeschrieben.

Abschreibungen von nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) werden entsprechend der Richtlinie 7.4 Abs. 10 EStR nach dem für das gesamte Gebäude zugrundeliegenden Vomhundertsatz vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2006 wurden Restwertabschreibungen gemäß § 4 Abs. 3 Fördergebietsgesetz in Höhe von 3.517 TEUR vorgenommen.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft wäre ohne die Sonderabschreibungen deutlich besser ausgefallen. Die Restwertabschreibungen werden letztmalig in 2007 vorgenommen.

Anhang zum Jahresabschluss 2006

1. Allgemeine Angaben

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Anteile an verbundenen Unternehmen

Unfertige Leistungen

Forderungen, sonstige Vermögensgegen- stände und flüssige Mittel

Rechnungsabgrenzungsposten

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2006 gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB Zuschreibungen in Höhe von 628 TEUR vorgenommen. Die Bemessung der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgte auf der Grundlage der Unternehmensplanung, nach der im Zeitraum von 2007 bis 2015 der Rückbau und Abriss von 967 Wohnungen erfolgen wird. Im Geschäftsjahr 2006 wurden 198 Wohnungen rückgebaut oder abgerissen.

Die geplanten Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen haben sich auf die Werthaltigkeit der betreffenden Immobilien ausgewirkt. Die Ertragswerte sind durch verkürzte Restnutzungsdauern und durch die künftige Leerstandsentwicklung gemindert.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgte eine lineare Abschreibung über vier bis zehn Jahre.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) als Abgang gezeigt.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungs- zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bilanziert.

Der Ausweis Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Tochterunternehmen Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH erfolgt nicht mehr unter den sonstigen Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten, sondern zum 31. Dezember 2006 erstmalig unter den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Position **unfertige Leistungen** beinhaltet 14.129 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Zur Berücksichtigung der Leerstände und anderer Abrechnungsrisiken wurden angemessene Wertabschläge gebildet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Bestehenden Risiken bei den Forderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen und entsprechenden Abschreibungen Rechnung getragen.

In der Position **Rechnungsabgrenzungsposten** sind ein Disagien in Höhe von 70 TEUR ausgewiesen. Sie werden über die Laufzeit der Darlehensverträge abgeschrieben.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 11. Dezember 2006 wurde das Stammkapital der Gesellschaft um 450 TEUR auf 774 TEUR erhöht.

Die Eintragung in das Handelsregister steht noch aus, daher wird der Erhöhungsbetrag in einer gesonderten Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ vor dem Posten „Rückstellungen“ ausgewiesen.

Bei der Bemessung von **Rückstellungen** wurde allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen und ausreichend Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Teilwertverfahren ermittelt und basieren auf der Biometrie der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 mit einem Rechnungszins von 6 %.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. die Treuhandverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Bilanzvermerk Aktiva	
Forderungen und Bankguthaben aus Verwaltungstätigkeit	729.664,91 EUR
Bankguthaben Mietkautionen	<u>4.499.751,04 EUR</u>
	5.229.415,95 EUR

b) Bilanzvermerk Passiva	
Verbindlichkeiten aus Verwaltungstätigkeit	729.664,91 EUR
Verbindlichkeiten Mietkautionen	<u>4.499.751,04 EUR</u>
	5.229.415,95 EUR

Stammkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen des Geschäftsjahres sind entsprechend § 268 Abs. 2 HGB in Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt TEUR	unter 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR
Forderungen aus Vermietung	606,8	606,8	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	180,4	180,4	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	66,2	66,2	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8,6	8,6	-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14,8	14,8	-
Sonstige Vermögensgegenstände	4.049,7	1.887,4	2.162,3
Gesamtbetrag	4.926,5	2.764,2	2.162,3

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Passiva

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital beträgt 324.000,00 EUR. Alleinnige Gesellschafterin ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 11. Dezember 2006 wurde das Stammkapital der Gesellschaft um 450 TEUR auf 774 TEUR erhöht. Die Erhöhung des Stammkapitals erfolgte durch Einbringung der Stadthalle als Sacheinlage in das Vermögen der Gesellschaft. Die Handelsregistereintragung steht noch aus. Daher wird der Erhöhungsbetrag in einer gesonderten Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ vor dem Posten „Rückstellungen“ ausgewiesen.

In den sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere folgende Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt:

	31.12.2006
	TEUR
Altersteilzeitverpflichtungen	747
Rückstellung für Abwasserbeiträge	351
Rückstellung für Gewährleistungen	495
Abschluss- und Prüfungskosten	67
Bewirtschaftungsüberschüsse aus restitutionsbehafteten Gebäuden	28
Prozessrisiken (Baufirmen/Planungsbüros)	373
Rückstellung für Altlastenbeseitigung	37

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Sicherheit wird auf den Verbindlichkeitspiegel – Anlage 2 zum Anhang – hingewiesen.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind folgende wesentliche perioden- und betriebsfremde Beträge enthalten:

Aufwendungen	TEUR
Sonderabschreibungen	3.517
Außerplanmäßige Abschreibungen	180
Zuschreibungen	628

4. Sonstige Angaben

Neben den Geschäftsführern sind folgende Mitarbeiter beschäftigt:

	31.12.2006	durchschnittlich 2006
Kaufmännische Angestellte	67 Personen	67,0
Technische Angestellte	11 Personen	10,75
	78 Personen	
Auszubildende	6 Personen	5,5
	84 Personen	83,25

5. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat		
Edgar Prochnow	Geschäftsführer	Aufsichtsratsvorsitzender
Sebastian Ratjen	Zahnarzt	Stellv. Vorsitzender
Dirk Bauer	Geschäftsführer der CDU-Fraktion	Schriftführer
Dr. Jürgen Bremer	Diplomchemiker	
Roland Elsner	Diplomingenieur (FH) Hochbau	bis 02.03.2007
Jan Evers	Diplomvolkswirt, Steuerberater	bis 02.03.2007
Jürgen Hahn	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorpommern	
Axel Hochschild	Malermeister	
Margitta Kramer (Arbeitnehmervertreterin)	Bilanzbuchhalterin	bis 24.03.2007
Thomas Mundt	Geschäftsführer	
Rainer Mutke	Verleger	
Burghard Siperko	Geschäftsführer	
Birgit Socher	Lehrerin	
Dr. Harald Stegemann	Leiter STAUN, Ueckermünde	ab 02.03.2007
Dr. Ralf Döring		ab 02.03.2007

An den Aufsichtsrat wurden 5,3 TEUR Sitzungsgelder gezahlt.

Geschäftsführung

Klaus Holzportz, Greifswald	Geschäftsführer Diplom-Ökonom	ab 24.03.2006
Fritz Richter, Greifswald	Geschäftsführer Diplom-Ingenieur	bis 24.03.2006
Heidrun Fischer, Greifswald	Geschäftsführerin Ingenieurin	bis 24.03.2006

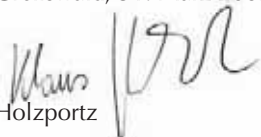
Auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 24. März 2006 wurden die Geschäftsführer, Frau Heidrun Fischer und Herr Fritz Richter, abberufen und Herr Klaus Holzportz wurde zum Geschäftsführer bestellt. Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird von der Regelung des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Die WVG mbH Greifswald hält 100 % am Stammkapital von 25 TEUR der Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH (PGS). Die PGS weist in der Bilanz zum 31.12.2006 einen Jahresfehlbetrag von 52 TEUR und einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 289 TEUR aus.

Die WVG mbH Greifswald hat mit Notarvertrag vor dem Notar Friccius vom 11. Dezember 2006 (UR 06 F 1597) das Stammkapital der PGS von 25 TEUR um 450 TEUR auf 475 TEUR erhöht. Die Erhöhung des Stammkapitals erfolgte durch Einlage der bebauten Grundstücke Anklamer Straße 106 – 108 (Stadthalle). Die Eintragung im Handelsregister steht noch aus. Das Eigenkapital der PGS würde sich nach Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister auf 161 TEUR belaufen.

Die Geschäftsführung hat aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 23. März 2007 bei Aufstellung des Jahresabschlusses den Jahresfehlbetrag von 436 TEUR durch Entnahme aus der Sonderrücklage § 27 DMBilG ausgeglichen.

Greifswald, 31. März 2007


Holzportz
Geschäftsführer

Geschäftsführung

6. Verbundene Unternehmen

7. Verrechnung des Jahresfehlbetrages

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, Greifswald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 23. April 2007

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Raudszus
Wirtschaftsprüfer





Ausbau der zweiten Etage der WVG-Geschäftsstelle

WVG und Pflegedienst
schaffen betreute
Wohnungen
für demenzkranke Mieter

Eine völlig neuartige Partnerschaft gingen der Greifswalder Pflegedienst Heinrich & Heinrich und die WVG Ende 2005/Anfang 2006 miteinander ein. Die zunächst ungenutzte dritte Etage der sanierten WVG-Geschäftsstelle in der Hans-Beimler-Straße 73 wurde für das betreute Wohnen demenzkranker Mieter hergerichtet. Auf ca. 1.000 Quadratmetern entstanden 20 neue, kleine Appartements – geplant und umgesetzt durch die Baubetreuung der WVG, angeregt und unterstützt durch die wertvollen Erfahrungen und das Fachwissen der Pflegedienstes.

Die Geschäftsführung von Heinrich & Heinrich fand im Gebäude der WVG beste Voraussetzungen für die Betreuung demenzkranker Menschen. Die Idee für das Wohnprojekt wurde seitens des Pflegedienstes bereits seit einigen Jahren

intensiv verfolgt. In Kooperation mit der WVG konnten 2005/2006 schließlich auch die optimalen Räumlichkeiten für die Umsetzung des Vorhabens ausgemacht werden.

Die Erfahrungen im gemeinsamen Seniorenwohnhaus im Ernst-Thälmann-Ring 26 und ebenso die zahlreichen Gespräche mit Angehörigen betroffener Patienten haben immer wieder gezeigt, der Bedarf an Wohnungen für demenzkranke Menschen ist groß. Die Nachfrage nach hochqualitativen Betreuungsangeboten für Wohnen im Alter steigt. Die im März 2006 übergebenen Wohnungen in der Hans-Beimler-Straße 73 sind ein Anfang, in Greifswald diesem speziellen Marktsegment mit konkreten Wohnungsangeboten zu entsprechen.

Die persönlichen Bedürfnisse und Wün-





Betreutes Wohnen mit höchsten Ansprüchen und bestem Komfort

sche der Mieter standen dabei von Beginn an im Mittelpunkt des Wohnprojektes. So stellen WVG und Pflegedienst nicht etwa „Heimzimmer mit fremdbestimmtem Lebensrhythmus“, sondern individuelle Wohnungen mit höchstem Wohnkomfort zur Verfügung.

Jedes der ca. 30 Quadratmeter großen Appartements wurde vollständig mit privaten Möbeln, Liebhaberstücken und gewohnten Gegenständen des täglichen Gebrauchs ausgestattet, so dass alte Gewohnheiten der Mieter auch in neuer Umgebung weiter gepflegt werden können. Das Wohnen ist betreut, jedoch nicht geregelt. Die barrierefreie Gestaltung der einzelnen Räume sowie ein hoher Personalaufwand unterstützen dieses Prinzip zusätzlich und ermöglichen den Bewohnern einen weitestgehend uneingeschränkten Tagesablauf. Ein Garten auf der Hofseite des WVG-Gebäudes er-

weitert den Wohn- und Lebensraum der Mieter. Ebenfalls als geschützter Raum angelegt, ist er fester Bestandteil des Betreuungskonzeptes und somit ebenso Resultat der guten Zusammenarbeit von Pflegedienst und WVG. Hier können sich die Bewohner an frischer Luft sicher bewegen und aufhalten.

Über die Schaffung der Wohnräume hinaus ist somit auch unter ungewöhnlichen Ausgangsbedingungen einmal mehr die Ergänzung neuer Wohnungen durch ein attraktives und beruhigtes Wohnumfeld gelungen. Die WVG-Geschäftsstelle in der Hans-Beimler-Straße 73 verbindet nunmehr die Vorzüge eines Geschäftshauses mit den höchsten Ansprüchen betreuten Wohnens und ist als solches beispielhaft für die Verknüpfung gewerblichen Arbeitens und privaten Wohnens unter einem Dach.

Entwicklung des Anlagevermögens

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2006
bis zum 31. Dezember 2006

Bruttowerte

	1	2	3	4	5
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK
	01.01.2006			(+/-)	31.12.2006
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	324.171,45	66.278,78			390.450,23
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	363.235.421,52	4.543.143,16	2.138.787,78	-379.358,27	365.260.418,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.826.796,81	727.938,43	546.436,16		5.008.299,08
Grundstücke ohne Bauten	474.210,65			+379.358,27	853.568,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	419.227,09				419.227,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.011.426,77	107.476,81	111.645,79		1.007.257,79
Summe Sachanlagen	369.967.082,84	5.378.558,40	2.796.869,73	0,00	372.548.771,51
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	453.307,05			453.308,05
Beteiligungen	2.600,00				2.600,00
Summe Finanzanlagen	2.601,00	453.307,05	0,00	+0,00	455.908,05
Anlagevermögen insgesamt	370.293.855,29	5.898.144,23	2.796.869,73	0,00	373.395.129,79

Abschreibungen					Buchwerte	
6	7	8	9	10	11	12
kumulierte Abschrei- 01.01.2006 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Zuschrei- bungen EUR	kumulierte Abschrei- bungen EUR	Buchwert 31.12.2006 EUR	Buchwert 01.01.2006 EUR
307.485,45	17.782,78			325.268,23	65.182,00	16.686,00
124.725.213,69	10.260.331,83	1.730.800,71	627.834,26	132.626.910,55	232.633.508,08	238.510.207,83
969.156,48	139.718,55	26.211,03		1.082.664,00	3.925.635,08	3.857.640,33
0,00				0,00	853.568,92	474.210,65
11.183,21	951,58			12.134,79	407.092,30	408.043,88
813.081,77	81.250,12	89.021,84		805.310,05	201.947,74	198.345,00
126.518.635,15	10.482.252,08	1.846.033,58	627.834,26	134.527.019,39	238.021.752,12	243.448.447,69
0,00				0,00	453.308,05	1,00
0,00				0,00	2.600,00	2.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	455.908,05	2.601,00
126.826.120,60	10.500.034,86	1.846.033,58	627.834,26	134.852.287,62	238.542.842,17	243.467.734,69

Verbindlichkeiten- spiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit
Fristigkeiten		unter 1 Jahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.326.635,52	5.331.612,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.570,02	17.616,06
Erhaltene Anzahlungen	14.547.749,02	14.547.749,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	349.975,63	349.975,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.125.233,70	824.581,66
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	63.355,14	63.355,14
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.572,20	3.572,20
Sonstige Verbindlichkeiten	45.613,94	45.613,94
Gesamtbetrag	188.494.705,17	21.184.075,80

		Sicherung	Art der Sicherung
1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	
34.567.855,89	132.427.167,48	31.689.482,29	Kommunalebürgschaft
		117.369.912,64	Grundpfandrechte
		19.600.761,51	Negativerklärung
14.953,96		32.570,02	Grundpfandrechte
298.844,46	1.807,58		
34.881.654,31	132.428.975,06	168.692.726,46	

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat während des Berichtsjahres zu fünf ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen.

Er hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführer ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihnen mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Erörterungsgegenstände seiner Sitzungen waren die wirtschaftliche Lage der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald und des Tochterunternehmens Projektgesellschaft Stadthalle Greifswald mbH sowie auch die bestandsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen. Das Geschäftsjahr 2006 endet nach Entnahme aus der Sonderrücklage § 27 DMBilG von 435.755,53 Euro mit einem Bilanzgewinn von „0 Euro“. Im Vorjahr schloss die Gesellschaft aufgrund eines Verschmelzungsgewinns mit einem Bilanzgewinn von 14.509 TEUR ab.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 wurden durch die Deloitte Deutsche Baurevision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch


auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Der Bestätigungsvermerk wurde ohne Einschränkung erteilt. Die Abschlussprüfer haben wie im Vorjahr an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 22. Juni 2007 sowie seines Wirtschaftsausschusses am 21. Juni 2007 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen beantwortet.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten Jahresabschluss 2006.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ihrerseits festzustellen. Das Geschäftsjahr schließt nach Entnahme aus der Sonderrücklage § 27 DMBilG von 435.755,53 Euro mit einem Bilanzgewinn von „0 Euro“ ab.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Greifswald, 22. Juni 2007



Edgar Prochnow

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Generationenwohnen

Wohnen
mitein
ander **LEBEN**
ist unsere Sache

Herausgeber

WVG mbH Greifswald
Hans-Beimler-Str. 73
17491 Greifswald

Telefon: 03834 8040-0
Telefax: 03834 829855

post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Layout und Satz

haus neuer medien
Wolgaster Str. 146
17489 Greifswald

Telefon: 03834 8313-0
Telefax: 03834 8313-13

info@hnm.de
www.hnm.de

